

防犯優良マンション認定事業における更新に関する検査事項

1. 審査内容

- ・ 愛知県防犯優良マンション更新認定基準に沿って審査を行います。但し、「2. 重点チェック事項」の内容について留意し審査を行います。
- ・ 提出された更新調書（別紙）を確認させていただきます。

2. 重点チェック事項

1) 検査立ち合い者様へのヒアリングを行います。

該当マンションにおいての事故や事件、また、防犯に関する苦情等及びその対応策について聞き取りを行います。

2) 防犯カメラのデジタルレコーダー（HDD、排熱用ファン）の耐用年数を確認します。

多くの製品の耐用年数は、30,000 時間を超えていることがありませんので、使用開始から3年を経過したものに関しては、交換若しくは故障発生時に通知機能を有するか否かを確認します。

3) 照明設備の照度低下について確認します。

3年を経過した照明設備（LED等の長時間使用に耐えうるものについては除きます。）については、照度が落ちるものがありますので、再度照度測定を行います。

また、防犯カメラの録画映像を再生し、照度の低下による品質の低下がないかを確認します。

4) 共用部の整理整頓について確認します。

共用部に大型ゴミや自転車等が放置されていないか等及び非常階段部の使用状況について確認します。

※ 住戸へ立ち入って検査することはありません。

愛知県防犯優良マンション更新認定基準解説

目 次

(1) 共用部分

- ① 共用出入口
 - a. 共用玄関の配置 1
 - d. 共用玄関以外の共用出入口の配置 2
- ② 共用メールコーナー
 - a. 共用メールコーナーの配置 2
 - c. 郵便受箱 2
- ③ エレベーターホール
 - a. エレベーターホールの配置 3
- ④ 共用廊下・共用階段
 - e. 共用廊下・共用階段の構造 3
- ⑤ 自転車置場・オートバイ置場
 - a. 自転車置場・オートバイ置場の配置 4
- ⑥ 駐車場
 - a. 駐車場の配置 5
- ⑦ 児童遊園・広場又は緑地等
 - a. 児童遊園・広場又は緑地等の配置 5

(2) 専用部分

- ① 住戸の玄関扉
 - a. 住戸の玄関扉 6
- ② 住戸の窓
 - a. 共用廊下等に面する窓 7
 - b. バルコニー等に面する窓 8

認定基準解説

(1) 共用部分

①.共用出入口

a. 共用玄関の配置

〔認定基準〕

共用玄関は、道路及びこれに準ずる通路(以下「道路等」という。)からの見通しが確保された位置に配置されていること。道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

- ① 共用玄関の外側の扉付近(共用玄関前に風除室がある場合は風除室の外側の扉付近)にいる人物が確認できる位置に防犯カメラが設置されていること。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」で撮像できる位置に設置すること。

【○：道路から見通しを確保】



【×：道路から距離が遠すぎる】



【○：道路に準ずる通路から見通しを確保】



【×：道路から見通せない】



b. 共用玄関以外の共用出入口の配置

〔認定基準〕

共用玄関以外の共用出入口は、道路等からの見通しが確保された位置に設置されていること。
道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

共用玄関以外の共用出入口を見通せる位置に防犯カメラが設置されていること。

- ① 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「B」で撮像できる位置に設置すること。

②.共用メールコーナー

a. 共用メールコーナーの配置

〔認定基準〕

共用メールコーナーは、共用玄関、エレベーターホール又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置されていること。共用玄関等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

- ① 共用メールコーナーの郵便受箱の投入口側に防犯カメラが設置されていること。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」で撮像できる位置に設置すること。

b. 郵便受箱

〔認定基準〕

郵便受箱は、施錠可能なものとし壁貫通型となっていること。やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

1. 補完措置

- ① 防犯カメラが、郵便受箱周辺を見通せる位置に画角^{注7}「A」相当で撮像できるように配置されていること。
- ② 防犯カメラは、記録装置と連結されていること。
- ③ 設置する防犯カメラの設置方法、ハウジング仕様は、「新築の基準」を参照のこと。
- ④ 他の場所に設置した防犯カメラにより撮像できる場合は、兼用可能とする。

③.エレベーターホール

a. エレベーターホールの配置

〔認定基準〕

共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置されていること。共用玄関等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

- ① エレベーターホールを見通せる位置に防犯カメラが設置されていること。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」で撮像できる位置に設置すること。

④.共用廊下・共用階段

a. 共用廊下・共用階段の構造

〔認定基準〕

共用廊下及び共用階段は、乗り越え等による侵入が困難な構造となっていること。やむを得ず侵入が可能な構造となる場合は、道路からの見通しが確保されているか、面格子の設置等の侵入防止に有効な対策が講じられていること。

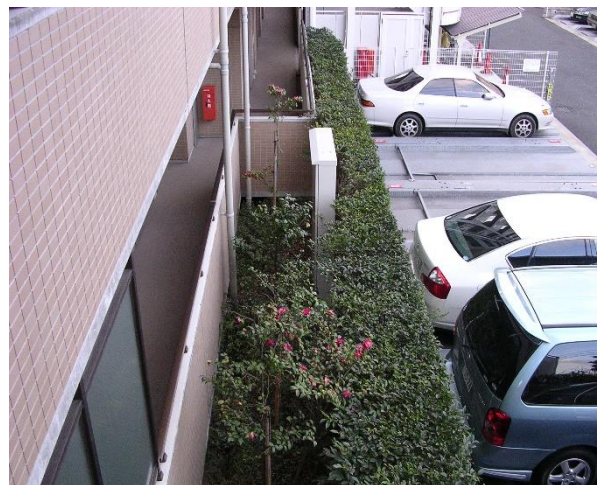
1. 侵入防止対策

- ① 共用廊下及び共用階段の侵入が可能となる腰壁等の上に、地盤面より手掛かりとなる部分までの高さが1.8m以上の面格子等を設置すること。

【○：共用廊下への進入防止例】



【○：植栽帯の幅による進入防止例】



【×：縦樋が共用廊下を貫通していない例】



【写真：共用階段に侵入し易い例】



⑤. 自転車置場・オートバイ置場

a. 自転車置場・オートバイ置場の配置

〔認定基準〕

自転車置場・オートバイ置場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置されていること。

屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に外部から自転車置場等の内部を見通すことが可能となる開口部が確保されていること。周囲からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

- ① 自転車置場・オートバイ置場の車路を見渡せる位置に防犯カメラを設置する。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」または「AA」で撮像できる位置に設置すること。

【○：屋内駐輪場に開口部を設置した例】



【○：開放性の高い屋外駐輪場の例】



【○：メッシュフェンスにより透過性を確保した例】



【×：道路からの距離が遠く見通しの確保が不十分】



⑥. 駐車場

a. 駐車場の配置

〔認定基準〕

駐車場は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置されていること。屋内に設置する場合には、構造上支障のない範囲において、周囲に外部から駐車場の内部を見通すことが可能となる開口部が確保されていること。周囲からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 屋内の駐車場の場合

- ① 屋外に直接面している屋内駐車場の場合は、その周囲に外部から駐車場の内部を見通すことが可能な開口部が設けられていること。
- ② 屋外に直接面していない建物の地下階に配置された屋内駐車場の場合は、見通しを補完する対策が講じられていること。
- ③ 屋内駐車場の車路部分が、道路等、共用玄関又は居室の窓等から見える位置に配置されていること。

2. 補完措置

- ① 駐車場の車路を見渡せる位置に防犯カメラが設置されていること。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」または「AA」で撮像できる位置に設置すること。

⑦. 児童遊園・広場又は緑地等

a. 児童遊園・広場又は緑地等の配置

〔認定基準〕

児童遊園、広場又は緑地等は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置されていること。道路等からの見通しが確保されていない場合には、見通しを補完する対策が講じられていること。

1. 補完措置

- ① 児童遊園、広場又は緑地等を見渡せる位置に防犯カメラを設置する。
- ② 防犯カメラの画像は、画角^{注7}「A」または「AA」で撮像できる位置に設置すること。

(2) 専用部分

①.住戸の玄関扉

a. 住戸の玄関扉

〔認定基準〕

住戸の玄関は、防犯建物部品等の扉(枠を含む。以下同じ。)及び錠が設置されていること。やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

1. 防犯建物部品等の扉及び錠の設置

- ① 住戸の玄関には防犯建物部品等の扉及び錠が設置されていること。
- ② 当該部品ごとにCP表示マークが貼り付けもしくは刻印されていること。

【写真： CP マークの貼られた玄関ドア錠】



【写真： CP マークの貼られた玄関扉】



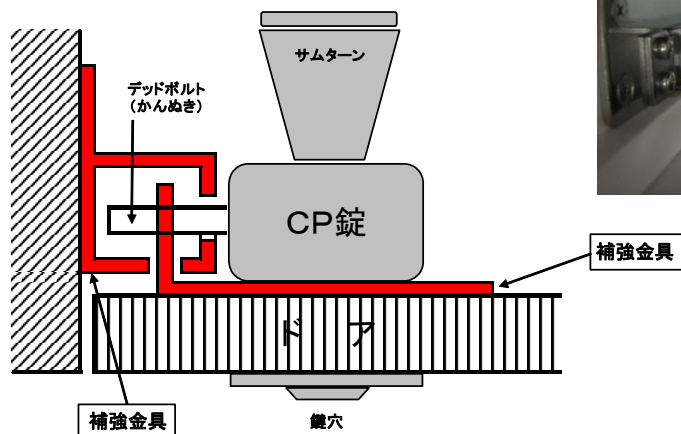
2. 補完措置

- ① 住戸の玄関は既存の扉及び錠（本錠）に防犯建物部品等の補助錠が設置されていること。
- ② CP表示マークが当該部品に貼付けもしくは刻印されていること。
- ③ CP表示マークは「新築の基準」を参照のこと。
- ④ 玄関扉の材質は、スチール製等の破壊が困難なものとすること。但し、当該防犯建物部品等の補助錠が、日本ロック工業会の定めた施工要領「J LMA（ジルマ）方式※」に基づき設置されていることが確認できればこの限りでない。
- ⑤ 防犯建物部品等以外の錠はピッキング、サムターン回しが困難なもので、面付錠、彫込箱錠等の破壊が困難な構造なものであること。
- ⑥ 外部から施錠部のデッドボルトが見えない構造か又はガードプレート等を設置していること。

※J LMA（ジルマ）方式

「J LMA方式」とは、日本ロック工業会が既設玄関ドアへの補助錠等の設置に際し、バールによる玄関ドアのこじ破りに対する防犯性能をより向上させるために開発した施工要領である。

【図：J LMA方式による施工方法】



②.住戸の窓

a. 共用廊下等に面する窓

〔認定基準〕

共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、防犯建物部品等のサッシ及びガラス（防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）、面格子その他の建具が設置されていること。やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

1. 防犯建物部品等が使用されていること

- ① 共用廊下等に面する窓には、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子、雨戸、窓シャッターが設置されていること。
- ② CP表示マークが当該部品毎に貼付けもしくは刻印されていること。

*各部品に付帯条件がある場合は、付帯条件を満たしていること。

【表：防犯建物部品の確認事項と付帯条件】

品目	確認事項	付帯条件
サッシ	・引き形式では中棧付サッシでのCP部品はない。	1. サッシに装填するガラスは、CP 部品のガラス又はウインドウフィルムを使用すること。 2. 所要の侵入抵抗性能を有することが確認された部品同士を方立及び無目を用いて連窓、段窓するサッシ（出窓を含む）は、所要の侵入抵抗性能を有するものとみなす。
ガラス		1. 窓サッシには、サブロック付クレセントと補助錠を合計2箇所以上に取り付けること。

ウインドウフィルム	・ガラス用フィルム施工職種（建築フィルム作業１級若しくは２級）の資格を有する者で日本ウインドウフィルム工業会の防犯フィルムの施工方法に関する講習会を修了した者が施工している若しくは工場貼付品であることが必要。	1. ガラス付帯条件１に同じ。 2. ウインドウフィルムを貼付するガラスは、フロートガラス５mm以上の厚さのものとする。なお、複層ガラス等に使用する場合も、５mm以上の厚さのフロートガラスに貼付すること。 3. ウインドウフィルムの貼付に用いる接着剤は、日本ウインドウフィルム工業会が指定するものとする。 4. 上記のほか、施工・使用に関する条件については、日本ウインドウフィルム工業会が規定・推奨する基準によること。
面格子		1. その他の建具の試験細則に付属する基準書に従うこと。

2. 補完措置

- ① 審査対象となる共用廊下等に面する窓には、既存のサッシに２以上のクレセント等※及び防犯建物部品等のガラス（既存のガラスに防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）を設置すること。
- ② ＣＰ表示マークは「新築の基準」を参照のこと。
- ③ 当初の認定が既存住宅においては、①のクレセント等はサッシと一体となっていなくても良い。

※クレセント等

「クレセント等」とは、サッシに付随するクレセントや補助錠等の締り金物をいう。

１以上のクレセントは、ハンドル部分の回転を拘束する機能を有すること。

b. バルコニー等に面する窓

〔認定基準〕

バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、避難計画に支障のない範囲において、防犯建物部品等のサッシ及びガラス（防犯建物部品等のウインドウフィルムを貼付したものを含む。）その他の建具が設置されていること。やむを得ずこれを満たさない場合は、補完する措置が講じられていること。

1. 防犯建物部品等が使用されていること

- ① 審査対象となるバルコニー等に面する窓には、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子、雨戸、窓シャッターが設置されていること。
- ② a. 共用廊下等に面する窓と同じ

2. 補完措置

- a. 共用廊下等に面する窓と同じ